

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 septembre 2023 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS - Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Florence VANDERBECQ, architecte

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : Monsieur Miguel FRIGOLA
- sur la propriété sise : Avenue des Sittelles 11
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire un garage et poolhouse avec piscine

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte qu'1 réclamation ou observation a été présentée ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- le demandeur : Monsieur Miguel FRIGOLA
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Eric OLIVIER, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : Monsieur Patrick VAN HOVE

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que la demande vise à construire un garage et un poolhouse avec piscine ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le projet est compris dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° X/22, « Stockel/Val des Seigneurs » ;
- que la maison principale est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- que le projet porte sur :
 - la construction d'une piscine ;
 - l'extension du volume existant annexe abritant 1 emplacement de voiture pour créer :
 - un garage 2 voitures avec emplacements pour vélos ;
 - un poolhouse comportant un espace cuisine, un espace séjour s'ouvrant vers la piscine et un vestiaire avec WC ;
- qu'il est fait application de la prescription 0.6 (actes et travaux en intérieur d'ilot) et 1.5.2° (modification des caractéristiques urbanistiques) du Plan Régional d'Affectation du Sol ;
- que le bien se situe en zone d'habitation en ordre ouvert au PPAS n° X/22 ;
- que la demande déroge à l'article 3.2, Titre III du PPAS précité : Implantation des constructions – a) zones latérales non aedificandi : 3 m minimum ;
 - l'extension du volume existant pour faire un double garage et un poolhouse se trouve en partie dans la zone des 3 m à partir de la limite mitoyenne ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - il ne s'agit pas d'une donnée essentielle du PPAS (affectation) mais bien d'implantation (Titre III) ;
 - le Titre III vise les constructions principales, la demande vise une construction secondaire ;
 - il existe un garage dans la zone des 3m, le projet vise à étendre la construction existante ;
 - au vu du style de la maison existante, il est préférable que l'annexe garage soit différenciée de la construction principale ;
- que l'implantation de la piscine est située à minimum 3 m de la limite mitoyenne de droite ;
- que les techniques de la piscine seront situées dans le poolhouse ;
- que le garage situé le long de la mitoyenneté existe depuis au moins avant 1971 au vu des photos aériennes ;
- que le mur de garage existant en mitoyenneté sera prolongé et rehaussé d'environ 110 cm pour pouvoir créer l'extension ;
- que le niveau supérieur de la corniche se situe à 3,60 m de hauteur ;
- que la nouvelle extension comportera un parement en briques de teinte crème/beige similaires à celles de la maison existante ;
- que la toiture sera en grande partie plate et en partie inclinée pour occulter les panneaux solaires et s'intégrer au mieux à la typologie du bâti existant ;
- que les châssis seront en aluminium de teinte crème beige également ;
- qu'un bandeau en pierre de teinte clair s'inscrit dans les façades au niveau du soubassement en rappel de la construction principale ;
- que la parcelle est en zone de valeur biologique importante ;
- qu'il y a lieu de proposer un revêtement perméable sur le pourtour du garage-poolhouse et de la piscine ;
- qu'il y a lieu également de réduire l'emprise de la terrasse située à droite de la piscine à 2,50m et de créer un écran de verdure plus important le long du mitoyen ;
- que la note explicative mentionne que la partie plate de la toiture sera de type verte à rétention d'eau ;
- qu'il y a lieu de l'annoter sur les plans et de prévoir une toiture verte de type semi-intensive ;

- que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne de 15.000 l ;
- qu'il y a lieu d'infiltrer sont trop-plein sur la parcelle et de la déconnecter du réseau d'égouttage ;
- que la réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, entretien, laverie...) doit être précisée ;
- qu'il est prévu une pergola d'1,70 m de profondeur contre la façade arrière de l'annexe ;
- que le poolhouse ne pourra pas être transformé en unité de logement et restera accessoire au logement principal ;
- que cette pergola s'implante contre un retour de mur composé d'un barbecue et d'un rangement ;
- que là où s'implante ce retour de mur, il existe déjà une construction mitoyenne ;
- qu'en séance, le demandeur déclare que le marronnier situé en fond de parcelle a dû être abattu pour des raisons de sécurité ;
- qu'il y a lieu d'introduire une demande de régularisation ;
- que la taille de la parcelle permet l'implantation d'une annexe en zone latérale sans porter atteinte au bâti environnant ;
- que le projet propose une architecture qui s'intègre à celle existante et que le gabarit a été étudié comme un volume secondaire au bâti principal ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2023 au 18/09/2023 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et concernant :

- les installations techniques de la piscine et de la cuisine ;
- la disparition d'un marronnier qui se trouvait sur la parcelle ;

Considérant que :

- les installations techniques de la piscine seront prévues dans le poolhouse ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition :

- proposer un revêtement perméable sur le pourtour du garage-poolhouse et de la piscine ;
- réduire l'emprise de la terrasse située à droite de la piscine à 2,50m et créer un écran de verdure plus important le long du mitoyen ;
- préciser sur les plans que la partie plate de la toiture sera de type verte semi intensive à rétention d'eau ;
- déconnecter la citerne du réseau d'égouttage et préciser la réutilisation à des fins domestiques (infiltration sur la parcelle) ;
- étudier la mise en œuvre de matériaux absorbant dans la mise en œuvre du poolhouse ;
- introduire une demande de régularisation pour l'abattage du marronnier ;

La dérogation à l'article 3.2, Titre III du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° X/22 est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

A collection of handwritten signatures in blue ink, representing the members of the commission. The signatures are stylized and vary in length and complexity.A single handwritten signature in blue ink, representing the president of the commission. The signature is large and highly stylized.